

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Janeiro de 2014

Valor médio de avaliação bancária continuou a diminuir

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País foi 1010 euros/m² em janeiro de 2014, correspondendo a uma diminuição de 0,4% comparativamente com o valor observado no mês anterior e a uma variação homóloga de 0,2% (variações de -0,4% e de -0,5% em dezembro 2013, pela mesma ordem). Nas *Áreas Metropolitana de Lisboa e do Porto* o valor médio de avaliação situou-se em 1214 euros/m² e em 932 euros/m² (1219 euros/m² e 935 euros/m² no mês anterior, pela mesma ordem).

Habitação

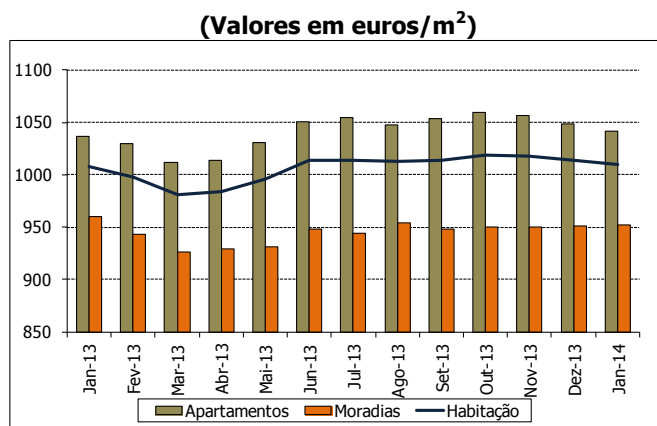
O valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, para o total do País, passou de um valor de 1014 euros/m² em dezembro 2013 para 1010 euros/m² em janeiro, o que representou uma contração de 0,4%. Este decréscimo resultou, em particular, da diminuição de 0,7% registada no valor médio dos *Apartamentos*.

A maioria das regiões NUTS II apresentou diminuições em cadeia no valor médio de avaliação, destacando-se a região do Algarve com uma redução de 5,2%. As regiões *Norte, Alentejo e Região Autónoma da Madeira*, registaram aumentos de 0,6%, de 1,5% e de 1,2%, respetivamente.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País aumentou 0,2% (variação de -0,5% em dezembro). Este crescimento foi, em grande medida, determinado pela variação observada na região de *Lisboa* (1,8%) que, conjuntamente com a região *Norte* (0,1%), foram as únicas regiões a apresentarem aumento. Os valores médios de

avaliação por m² destas regiões situaram-se, em janeiro, em 1214 euros e 886 euros, pela mesma ordem.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1042 euros/m², o que correspondeu a uma diminuição de 7 euros quando comparado com o mês anterior (variação de -0,7%). A região do Algarve registou a redução mais intensa (-4,9%), fixando-se o valor médio de avaliação em 1231 /m².

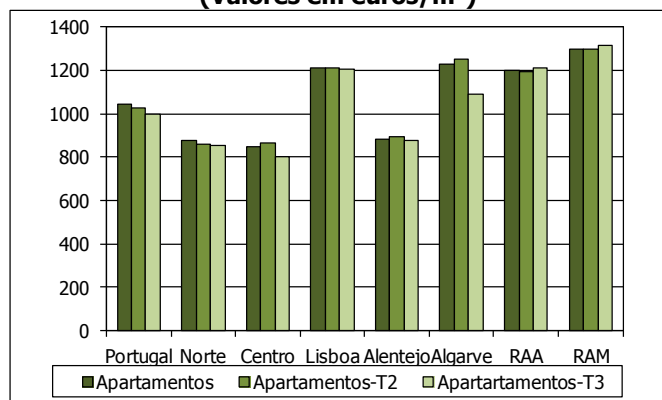
Em comparação com janeiro de 2013, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos no total do País

¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

aumentou 0,5%. A *Região Autónoma dos Açores* registou o aumento de maior intensidade, 4,1%, a que correspondeu o valor médio de avaliação de 1198 euros/m².

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, para o total do *País*, situou-se em 1029 euros/m² e 1000 euros/m², respetivamente. Comparando com o mês anterior, verificou-se uma diminuição de 3 euros/m² (-0,3%) na tipologia *T2* enquanto na *T3* o valor médio aumentou 5 euro/m² (0,1%).

Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m²)



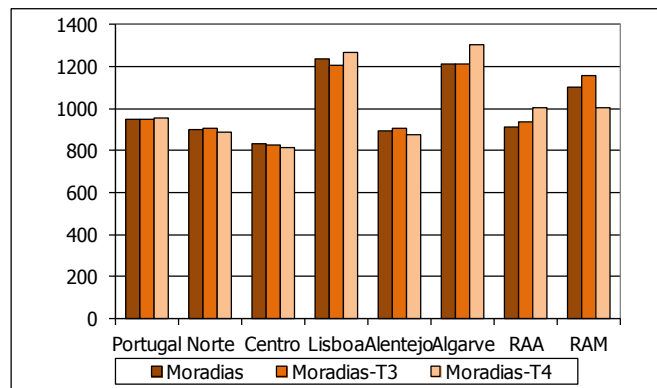
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias para o total do *País*, situou-se em 952 euros/m² em janeiro, valor superior em 1 euro/m² ao observado em dezembro, traduzindo um aumento de 0,1%.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 0,8% em janeiro, o que compara com a variação de -2,4% observada no mês anterior.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 947 euros/m² e de 956 euros/m² (aumentos face ao mês anterior de 19 euros/m² e de 5 euros/m², respetivamente).

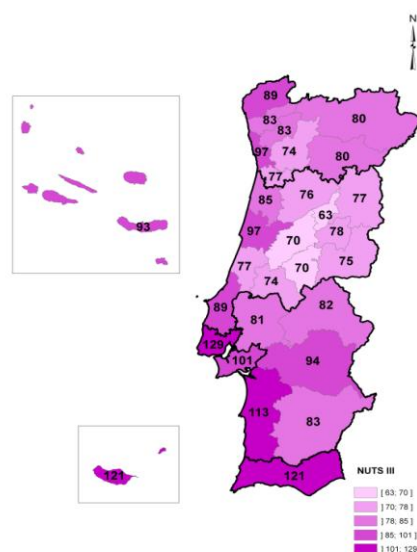
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com novembro e face à média do *País*, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, mostrou decréscimos, relativamente ao mês anterior, em 13 das 30 regiões analisadas, tendo a região de *Pinhal Interior Sul* registado a diminuição mais acentuada (-11,8%). Na região de *Alto Trás-os-Montes* observou-se o maior aumento, 7,0%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)

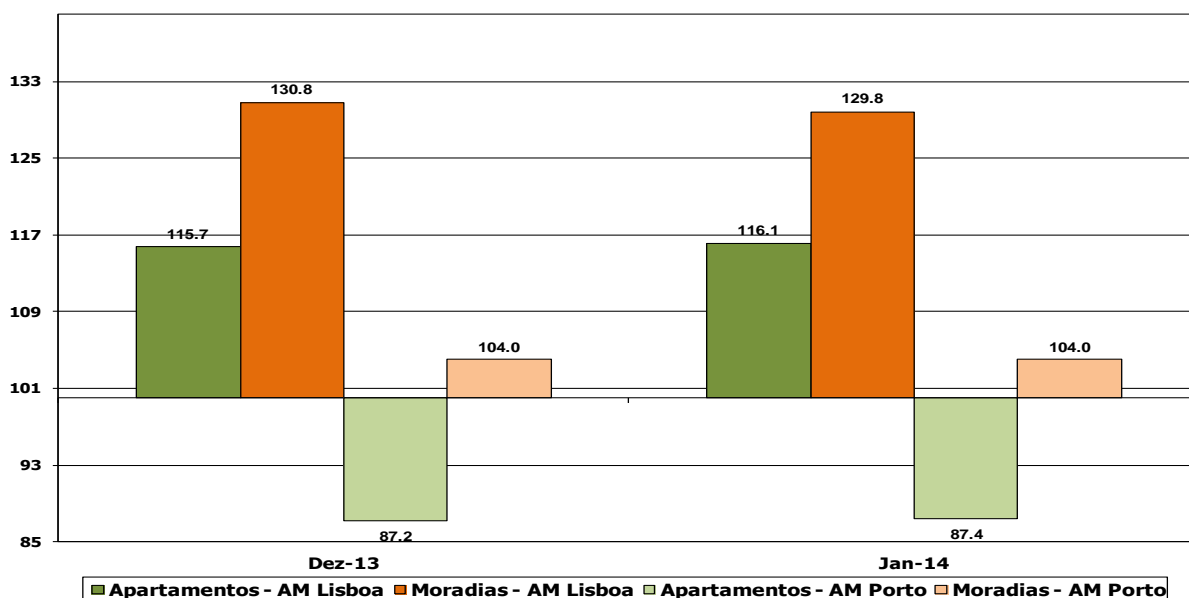


Análise das Áreas Metropolitanas

Os valores médios de avaliação nas *Área Metropolitana de Lisboa* e do *Porto* situaram-se, em janeiro, em 1214 euros/m² e em 932 euros/m², diminuindo 0,4% e 0,3%, respetivamente, face aos valores registados em dezembro 2013. Os valores de avaliação de *Apartamentos* e *Moradias* da *Área Metropolitana de Lisboa* foram

superiores à média do País, destas tipologias, em cerca de 16% e 30%, respetivamente. Na *Área Metropolitana Porto* os valores de avaliação de *Moradias* foram 4% superiores à média do País enquanto os valores de *Apartamentos* se situaram cerca de 13% abaixo do valor médio.

Índice do Valor Médio de Avaliação das AM
Natureza de alojamento (País = 100)



NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou a publicação das presentes séries de Valores médios de avaliação bancária na habitação com os resultados referentes a janeiro de 2010 e inclusão de valores retrospectivos desde setembro de 2008. Com a publicação de resultados referentes a outubro de 2013 o INE introduz as alterações decorrentes da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, que incorpora a partir de 30 de setembro o município de Paredes na Área Metropolitana do Porto. São ainda introduzidas ao nível das zonas urbanas de Lisboa e do Porto as alterações decorrentes da Lei nº 11-A/2013 relativa à reorganização administrativa do território ao nível das freguesias. Devido a estas alterações a informação relativa às áreas Metropolitanas é apenas apresentada a partir de setembro de 2013, não sendo possível estabelecer qualquer comparação com o período homólogo.

Revisões

A informação divulgada no presente destaque poderá incorporar revisões dos valores médios de avaliação bancária, em consequência da inclusão de mais informação entrada após o momento do 1º apuramento dos resultados desses meses.

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH) recolhe informação caracterizadora dos alojamentos que são objeto de financiamento bancário e em cujo processo há lugar a uma avaliação técnica de cada imóvel. Assim, os seus resultados são representativos para o universo de alojamentos em que há recurso a esse meio de financiamento. A utilização desta informação deve ter em conta o facto das estimativas dos valores de avaliação dos alojamentos poderem refletir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período. Atualmente, são consideradas nove instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito, correspondendo a cerca de 90% do montante total de crédito à habitação concedido. O reporte destas instituições tem âmbito geográfico País. Para mais informações sobre a metodologia utilizada ver em www.ine.pt documento metodológico nº 156.

Índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação

O índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação é calculado através do rácio entre o valor médio de avaliação bancária na Habitação de cada região NUTS III e o valor médio de avaliação bancária na Habitação do País.

Valor médio de avaliação

O valor relativo a cada período de referência corresponde à média geométrica obtida pelo conjunto de observações dos meses m , $m-1$ e $m-2$.

Taxa de variação em cadeia

A variação em cadeia compara o nível da variável em estudo entre o período de referência corrente e o anterior (ver nota 1 na 1ª página deste Destaque). Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável em análise, o valor desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos, localizados nos períodos comparados.

Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o nível da variável em estudo entre o período de referência corrente e o mesmo período do ano anterior (ver nota 1 na 1ª página deste Destaque). A evolução desta taxa de variação está menos sujeita a oscilações de natureza sazonal podendo, no entanto, ser influenciada por este tipo de efeitos localizados num período específico.

Confidencialidade dos dados

Aplicam-se as regras de segredo estatístico em vigor para a divulgação de informação estatística, não sendo divulgados resultados para os casos com menos de 10 observações, após exclusão de outliers.

Siglas

NUTS – Nomenclatura das unidades territoriais
AM – Áreas Metropolitanas
x – Dado não disponível